

9. Entretien et réparations

9.1. Principes

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra, pour sa part, effectuer pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le champ. Il devra souffrir ces travaux sans réduction du loyer, tant que leur durée n'excède pas trente jours.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien, notamment listées par le Gouvernement, ainsi que les réparations occasionnées par une utilisation contraire à l'affectation ou une utilisation raisonnable de sa part ou de personnes dont il est responsable, ou encore par un défaut de notification au Bailleur des réparations nécessaires à charge de ce dernier, sauf si celui-ci en avait déjà connaissance à temps.

Ils comprennent notamment :

- Le nettoyage en général ainsi que celui des châssis et des fenêtres ;
- Le preneur s'engage à aérer le bien loué de manière régulière ;
- Le ramonage annuel des cheminées utilisées, notamment la VMC si présente ;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, de fusibles, de robinets et la purge des radiateurs ;
- L'entretien des installations sanitaires ;
- La désobstruction des décharges d'eaux usées ; les gouttières ;
- Le remplacement des vitres brisées ou fêlées par sa faute ou celle de personnes dont il répond ;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, des détecteurs de fumée ;
- En cas de panne des appareils électroménagers qui ne résulterait pas d'une usure normale, les réparations ou le remplacement par des nouveaux appareils sont à charge du Preneur. Le remplacement devra être fait par des appareils de qualité et de marque identiques ;
- Toute réparation suite à une dégradation apportée aux armoires, clinches, plan de travail, etc. et qui ne correspondrait pas à une usure normale due à la location.

Le preneur s'engage à remplacer toutes les ampoules ou piles qui ne fonctionneraient plus.

Le preneur s'engage à entretenir et à remplacer si nécessaire le filtre de la hotte de la cuisine équipée.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région Wallonne du 28 juin 2018 instaurant une liste non-limitative des réparations, travaux et entretiens à leur charge respective.

9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Le preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les ans/autres périodes : []

et en produira une attestation : Oui Non

- Cheminée(s) / VMC : tous les ans/autres périodes : []

et en produira une attestation : Oui Non

Autres : [] tous les []

et en produira une attestation : Oui Non

9.5. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de trente jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

